



SEZIONE V CIVILE

SENTENZA

con il patrocinio dell'avv.: [REDACTED]

Parte attrice

contro

CONDOMINIO

██████████ ██████████ ████████████████████, in persona dell'amministratore legale
rappresentante pro tempore,

con il patrocinio dell'avv.: [REDACTED]

Parte convenuta

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione, ritualmente notificato, [REDACTED] [REDACTED] evocava in giudizio il CONDOMINIO [REDACTED] A ed esponeva:

di essere proprietario di un'unità immobiliare in Roma via [REDACTED]
[REDACTED] facente parte del complesso condominiale di via [REDACTED]
[REDACTED]/A;

di aver già proposto, innanzi a questo Tribunale (r.g. 66024/17) impugnativa avente ad oggetto le delibere adottate all'assemblea del 28.3.2017, ritenute invalide perché assunte un giorno diverso da quello riportato nella convocazione da lui ricevuta;



che, nelle more del predetto giudizio, veniva indetta altra assemblea condominiale straordinaria per il giorno 29.11.2017 (in seconda convocazione), con il seguente ordine del giorno: 1) *approvazione bilancio consuntivo lavori manutenzione stabile e relativa ripartizione come da contabilità arch. [REDACTED]* 2) *informativa su atto di citazione notificato dal condominio [REDACTED] decisioni in merito e mandato all'avv. [REDACTED]*

[REDACTED] a resistere in giudizio; discussione e delibera in merito;

che l'assemblea del 29.11.2017, assente il sig. [REDACTED] deliberava, quanto al punto 1) dell'ordine del giorno, di approvare il consuntivo lavori stabile e relativa ripartizione e, quanto al punto 2), "di rettificare la data del verbale dell'assemblea del 29.3.2017 sostituendo il numero 28 col 29 essendo stata in tale data svolta l'assemblea";

che la delibera di cui al punto n. 1 era nulla per abnormità, illiceità ed illegittimità della modificazione postuma del verbale di assemblea del 28.3.2017, e comunque invalida perché non compresa nell'o.d.g.;

che la delibera di cui al punto n. 2 era invalida perché le somme indicate nel piano di riparto approvato non trovavano alcuna corrispondenza nel rendiconto a firma del tecnico incaricato della D.-L. (arch. [REDACTED] inoltre, nella rendicontazione venivano inclusi in blocco anche beni di proprietà esclusiva dei condòmini che, come tali, dovevano al contrario essere oggetto di contabilità separata ed addebitati ai singoli proprietari.

Ciò esposto, [REDACTED] chiedeva all'adito Tribunale di accogliere le seguenti conclusioni: "nel merito: accertare e dichiarare nulle e/o invalide e comunque prive di effetti le delibere adottate nell'assemblea del 29.11.2017 ed i consequenziali piani di ripartizione dei bilanci e delle spese in tale sede approvati."

Si costituiva parte convenuta, eccependo la tardività dell'impugnazione con conseguente decadenza, la carenza di interesse ad agire di parte attrice, ed ancora, limitatamente alla delibera assunta al punto 2) all'ODG dell'Assemblea del 29.11.2017, il difetto di legittimazione attiva dell'attore ovvero la litispendenza, con conseguente inammissibilità e/o improcedibilità delle domande ex adverso formulate, e chiedendo nel merito, il rigetto dell'impugnativa perché infondata in fatto ed in diritto.

All'esito del deposito delle memorie ex art. 183, sesto comma, c.p.c., il Giudice non ammetteva le prove orali richieste dalle parti e rinviava per la precisazione delle conclusioni all'udienza del 19.05.2020, udienza tenutasi con trattazione scritta. Precisate dalle parti le



conclusioni, la causa era trattenuta in decisione con assegnazione di termini ex art. 190 c.p.c. abbreviati di giorni 20+20 per conclusionali e repliche.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Va preliminarmente rilevato, riguardo all'eccezione di decadenza formulata da parte convenuta, che la procedura di mediazione è stata introdotta prima dello spirare del termine di decadenza previsto dall'art. 1137 c.c. ed il decorso di esso non è imputabile alla parte. Possono essere richiamati, in proposito, per identità di *ratio*, i principi affermati dalla Cassazione e dalla Corte Costituzionale in merito alla mancata decadenza per effetto della consegna dell'atto all'ufficiale giudiziario oppure all'agente postale (v. Cass. sezioni unite della Cassazione, sentenza n. 8830/2010, in base alla quale "l'impugnazione del licenziamento ai sensi dell'art. 6 della legge 15 luglio 1966, n. 604, formulata mediante dichiarazione spedita al datore di lavoro con missiva raccomandata a mezzo del servizio postale, deve intendersi tempestivamente effettuata allorché la spedizione avvenga entro sessanta giorni dalla comunicazione del licenziamento o dei relativi motivi, anche se la dichiarazione medesima sia ricevuta dal datore di lavoro oltre detto termine, atteso che - in base ai principi generali in tema di decadenza, enunciati dalla giurisprudenza di legittimità e affermati, con riferimento alla notificazione degli atti processuali, dalla Corte costituzionale - l'effetto di impedimento della decadenza si collega, di regola, al compimento, da parte del soggetto onerato, dell'attività necessaria ad avviare il procedimento di comunicazione demandato ad un servizio - idoneo a garantire un adeguato affidamento - sottratto alla sua ingerenza").

L'istanza di mediazione e l'avviso di convocazione, pur non essendo atti processuali in senso stretto perché non compiuti nel processo, possono essere sussunti in una categoria *sui generis* di atti che hanno funzione e natura prodromica al processo (sia pure eventuale), per i quali sembra da escludersi l'applicabilità delle regole degli atti sostanziali (in particolare, quella prevista dagli art. 1334 e 1335 c.c., secondo cui l'atto spiega effetti nel momento in cui giunge all'indirizzo del destinatario), mentre, per *analogia iuris*, si rendono applicabili i principi valevoli per gli atti processuali (fra cui quello della scissione degli effetti della notificazione tra il notificante ed il suo destinatario),



di cui condividono la funzione, in quanto atti volti alla tutela del diritto di azione in via giudiziale.

La spedizione della richiesta di mediazione in data precedente alla scadenza del termine previsto dall'art. 1137 c.c. è dunque da ritenersi sufficiente a produrre l'effetto impeditivo della decadenza previsto dall'art. 5 co. 6° d. l.vo 4.3.2010 n. 28.

Nel merito, l'impugnazione deve essere rigettata.

In relazione al punto n. 2) dell'o.d.g. (informativa su atto di citazione notificato dal condominio [REDACTED] decisioni in merito e mandato all'avv. [REDACTED] a resistere in giudizio; discussione e delibera in merito), l'attore ha ritenuto nulla la delibera con la quale l'assemblea del 29.11.2017 ha deciso "di rettificare la data del verbale dell'assemblea del 29.3.2017 sostituendo il numero 28 col 29 essendo stata in tale data svolta l'assemblea". Ha dedotto, al riguardo, che la data dell'assemblea del 28.3.2017 costituisse un aspetto di rilevante importanza in relazione all'impugnazione (tuttora pendente presso questo Tribunale) delle delibere adottate da tale assemblea (ritenute invalide perché assunte in un giorno diverso da quello riportato nella convocazione ricevuta dall'attore).

Si osserva che la data di una precedente assemblea è un dato di fatto storico che non è suscettibile di essere modificato.

Come è stato condivisibilmente affermato in giurisprudenza, "Perché l'opinione espressa dai singoli partecipanti riuniti in assemblea possa qualificarsi una deliberazione è indispensabile che vi sia una enunciazione volitiva idonea ad incidere sui rapporti giuridici che intercorrono fra i singoli partecipanti riguardo all'uso e al godimento delle parti comuni e dei servizi di interesse comune e l'osservanza del regolamento" (Trib. civ. Milano, 3 gennaio 1991).

Vi deve essere, dunque, una manifestazione di volontà almeno potenzialmente produttiva di effetti giuridici, mentre nel caso in esame l'assemblea ha solo disposto la correzione di un dato contenuto in un precedente verbale.

Si tratta di una correzione che non può esplicare alcun effetto sul giudizio che già allora era pendente ed in cui la data della deliberazione assume valore decisivo: se la data dell'assemblea è quella del 28.3.17, il fatto storico non è suscettibile di essere immutato sotto la forma di apportare correzione al verbale, mentre, se realmente coincide con il 29.3.17, il relativo accertamento giudiziale si fonderà esclusivamente sugli elementi probatori acquisiti in quel processo.



L'impugnazione, pertanto, non ha ad oggetto una delibera, e comunque difetta l'interesse dell'attore ad impugnarla.

Riguardo alla deliberazione di cui al punto 1) all'O.D.G. (approvazione bilancio consuntivo lavori manutenzione stabile e relativa ripartizione come da contabilità arch. [REDACTED] le contestazioni dell'attore sono incentrate sulla presunta discrepanza tra la "Relazione finale a chiusura dei lavori di manutenzione ordinaria eseguiti dalla ditta [REDACTED] s.r.l.", redatta appunto dal D.-L. [REDACTED] ed il consuntivo di tali lavori, approvato dall'assemblea.

Segnala l'attore che i conteggi del D.-L. conducevano ad un totale di € 22.441,56, mentre nel consuntivo si arrivava, incomprensibilmente, alla somma complessiva di € 31.700,33.

Può tuttavia rilevarsi che, se si aggiunge l'i.v.a. 10% al totale dei lavori (€ 22.441,56 + € 2.244,16), si ottiene € 24.685,72. Di questo importo, una parte (€ 6.434,79) viene addebitata come "Lavori individuali" ai condòmini che ne hanno beneficiato, mentre il residuo (€ 18.250,93) si ripartisce fra tutti i condòmini secondo la Tabella millesimale A.

Le spettanze della ditta esecutrice, tuttavia, non esauriscono il costo dei lavori di manutenzione: vanno infatti aggiunti ulteriori costi, specificamente indicati nel Rendiconto predisposto dall'amministratore, e precisamente il compenso amministratore comprensivo di oneri di legge, per € 480,80, le spettanze del D.-L. anche per il coordinamento sicurezza e piano sicurezza, per € 3.622,65, spese fotocopie per € 2,10 e costi di occupazione suolo pubblico per € 1.442,42.

In totale, si hanno € 23.798,90, importo che, nel piano di riparto, viene suddiviso pro quota fra i condòmini in base alla tabella di proprietà.

Non si ravvisa, pertanto, alcuna discrepanza tra la contabilità del D.-L. ed il rendiconto approvato, ovvero l'annesso piano di riparto.

Riguardo ai lavori individuali, va evidenziato che il costo degli stessi (come già detto pari ad € 6.434,79) non è ripartito tra i condomini, ma posto a carico di quelli che ne hanno usufruito, di talché il sig. Spina non ne è in alcun modo interessato.

Il sig. [REDACTED] ha bensì contestato che nella Relazione del D.-L. fossero inclusi in blocco beni di proprietà esclusiva (frontalini, sottobalconi, parapetti), ma può osservarsi che il rendiconto predisposto dall'amministratore distingue i lavori di pertinenza individuale; qualora l'attore avesse ritenuto che gli importi da qualificare come



costi individuali dovessero avere una maggior incidenza sul totale, avrebbe dovuto precisare le lavorazioni da escludere dalla ripartizione comune secondo la tabella A. In mancanza, la contestazione resta su un piano del tutto generico e non può verificarsi neppure l'interesse dell'attore a sollevarla.

Infine, riguardo alla voce di spesa "costo occupazione suolo pubblico" contabilizzata per l'importo di €.1.442,42, l'attore ritiene che in essa "vengono cumulativamente ed erroneamente considerate anche le voci relative alle lavorazioni di pertinenza dei singoli proprietari".

Si può tuttavia osservare che tale spesa, in quanto finalizzata alla ristrutturazione delle facciate e del tetto condominiale, ovvero di altri elementi comuni del fabbricato, ha natura indubbiamente comune; il fatto che le lavorazioni individuali eseguite abbiano accresciuto il costo dell'occupazione del suolo pubblico è solo presupposto dall'attore, ma non provato e tanto meno quantificato.

L'impugnazione va quindi rigettata; le spese di lite seguono la soccombenza processuale e vengono liquidate come da dispositivo.

P. Q. M.

definitivamente pronunciando, il Tribunale, ogni diversa istanza ed eccezione disattesa o assorbita, rigetta l'impugnazione avverso la delibera assunta dall'assemblea del CONDOMINIO [REDACTED]

[REDACTED] IN ROMA, all'adunanza del 29.11.2017.

Condanna il sig. [REDACTED] [REDACTED] alla refusione, in favore del Condominio convenuto, delle spese di lite, che liquida in euro 3.400,00 per compensi professionali, oltre i.v.a., c.p.a. e spese generali come per legge.

Roma, 15.7.2020

Il Giudice
dott. Sebastiano Lelio Amato

